

AZ: IV 61-26-118

Drucksache Nr.: 0241/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	03.02.2009	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	05.02.2009	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	17.02.2009	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 118 "Sondergebiet
Oderstraße (FOC)"**

- **Billigung des geänderten Planentwurfes**
- **Beschluss über Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

A n t r a g:

1. Die Ratsversammlung stimmt den Einzelanträgen zu den vorgebrachten Stellungnahmen in der vorliegenden ergänzten Fassung zu.
2. Die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen des Planentwurfes werden gebilligt.
3. Die Ratsversammlung beschließt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I

S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), den Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ für das Gebiet des Grundstückes zwischen der Oderstraße im Norden, der Saalestraße im Osten, der Südumgehung (B 205) im Süden und einer naturbelassenen Grünfläche im Westen (Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg“) im Stadtteil Wittorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

4. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt; Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB bestätigt.
5. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird gebilligt.
6. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung eingesehen werden können.
7. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Stadtrand Neumünster“ auf den Flächen südlich der Krötenbek sowie zwischen dem Bebauungsplangebiet Nr. 114 „Grünordnung Wittorf“ und der Südumgehung (B 205) entsprechend den Ausführungen der Begründung (Umweltbericht) zeitgleich mit den Arbeiten zur Errichtung des DOC durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel E)

Begründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ soll die Ansiedlung eines DOC im Industriegebiet Süd auf einer derzeit brachliegenden Fläche zwischen der Oderstraße, der Saalestraße und der Südumgehung im Stadtteil Wittorf planrechtlich abgesichert werden. Dementsprechend wird im Bebauungsplan für das Grundstück ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „DOC / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel“ festgesetzt. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster wird das Plangebiet durch die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 bereits als Sonderbaufläche dargestellt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 13.09.2007 den Planentwurf und die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 27.09.2007 bis zum 29.10.2007. Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind von Nachbargemeinden, ortsansässigen Einzelhandelsunternehmen und Bürgern wesentliche planinhaltliche Bedenken, insbesondere zu möglichen Kaufkraftumverteilungen und zur Platzierung von Ausgleichsmaßnahmen, vorgetragen worden. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sind in der beiliegenden Übersicht zusammengefasst. Die Verwaltung hat zu den Stellungnahmen Abwägungsvorschläge erarbeitet und entsprechende Beschlussanträge formuliert. Die Ratsversammlung hat am 29.04.2008 die Stellungnahmen beraten und entschieden. Die Mitteilung der Prüfergebnisse erfolgte noch nicht, da zwischenzeitlich das europaweite Ausschreibungsverfahren für das geplante DOC durchgeführt wurde und das Aufstellungsverfahren zur Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abgeschlossen werden sollte. Während und nach der Durchführung des europaweiten Ausschreibungsverfahrens und der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind die Beschlussanträge zu den Stellungnahmen weiterentwickelt worden. Dies betrifft insbesondere die laufenden Nummern: 26 – IHK (Anlage), 81 / 82 – Innenminister des Landes Schleswig-Holstein, 85 – Einzelhandelsverband Nord-Ost e. V., 86 – BAG, 102 – Stadt Bad Oldesloe, 104 – Bad Segeberg, 106 a – Bordesholm, 108 – Stadt Brunsbüttel, 112 – Eutin, 132 – Stadt Plön, 137 – Stadt Rendsburg, 144 – Wahlstedt, 152 – Stadt Husum, 281 / 282 – Firma Nortex, 284 – Rendsburg Marketing, 285 – KATAG und Nr. 286 – Firma Karstadt. Bei den Stellungnahmen der Verbände und der Gemeinden handelt es sich in der Regel um eine Ergänzung in der auf das inzwischen beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster verwiesen wird. Bei der Ergänzung zur Stellungnahme des Innenministers handelt es sich um die Klärung von verfahrensrechtlichen Positionen.

Die Gutachten zu den Bauleitplänen können im Fachdienst Stadtplanung und im Internet eingesehen werden; sie sind nicht Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert und ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Änderungen betreffen u. a. die Reduzierung der Geschossfläche für Gastronomie und Dienstleistungen sowie die Erhöhung der Firsthöhe für ein mögliches Parkhaus. Außerdem wurde der Umweltbericht dahingehend geändert, dass die Ausgleichsmaßnahmen im Stadtteil Wittorf umgesetzt werden können.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Planzeichnung
- Begründung einschließlich Umweltbericht
- Übersicht der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen mit Beschlussanträgen der Verwaltung (Ergänzungen kursiv)
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
- Übersicht über die geänderten Bestandteile des Bebauungsplanes zwischen der öffentlichen Auslegung und dem Satzungsbeschluss